

Gemeinde Hesel

Bebauungsplan HE 12 „Hesel - West-Rüschen“

Verfahrensstand:

Abwägungsvorschläge nach
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1. Gascade Gastransport GmbH	19.07.2019
2. Landeswirtschaftskammer Niedersachsen	07.08.2019
3. LGLN - Aurich	09.08.2019
4. Ostfriesische Landschaft	12.08.2019
5. Deutsche Telekom Technik GmbH	14.08.2019
6. Landkreis Leer	14.08.2019
7. Vodafone GmbH	15.08.2019
8. LGLN - Hannover	15.08.2019

Von folgenden Trägern wurden keine Hinweise/Anregungen gegeben:

9. Gastransport Nord GmbH	16.07.2019
10. Gasunie	16.07.2019
11. ExxonMobil Deutschland GmbH	16.07.2019
12. Gemeinde Schwerinsdorf	16.07.2019
13. Gemeinde Holtland	16.07.2019
14. BEP GmbH & Co.KG	17.07.2019
15. Gastransport Nord GmbH	18.07.2019
16. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Aurich	18.07.2019
17. Gasunie	19.07.2019
18. Avacon	22.07.2019
19. EWE Netz	31.07.2019
20. Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems	05.08.2019
21. Tennet	08.08.2019
22. IHK Papenburg	16.08.2019

Bürgern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1. Klaas Müller, Rispenweg 5, Hesel	13.08.2019
2. Johann Terbeek, Binsengeweg 5, Hesel	14.08.2019
3. Eilert Stöter, Rispenweg 1, Hesel	16.08.2019
4. Hans Jürgen Leiner, Rispenweg 2, Hesel	18.08.2019
5. Werner Meyer, Rispenweg 6, Hesel	28.07.2020
6. Johann Terbeek, Binsengeweg 5, Hesel	14.08.2020
7. Klaas Müller, Rispenweg 5, Hesel	15.08.2020
8. Eilert Stöter, Rispenweg 1, Hesel	16.08.2020
9. Hans-Jürgen Leiner, Rispenweg 2, Hesel	18.08.2020

Von folgenden Trägern wurden Hinweise gegeben:

1 Gascade Gastransport GmbH		19.07.2019
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.</p> <p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.</p> <p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls zur Stellungnahme vorzulegen.</p> <p>Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und ggf. beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis und beachtet genommen.</p>	

2 Landwirtschaftskammer Niedersachsen		07.08.2019
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Es handelt sich in dem o. g. Planungsvorhaben um eine „Bestandsplanung“ in der die Beschreibung und Festschreibung der bestehenden Bebauung behandelt wird. Unter der Maßgabe, dass - solange in dem Gebiet landwirtschaftliche Tierhaltungsanlagen vorhanden sind keine zusätzlichen Wohnbauflächen ausgewiesen werden, bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen das Planvorhaben.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>Wir machen darauf aufmerksam, dass durch die Ausweisung von Kompensationsflächen die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe nicht eingeschränkt werden dürfen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

3 LGLN Aurich		09.08.2019
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Zu dem Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Im Hinblick auf die später erforderliche vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung nach Absatz 41.3 W-BauGB (RdErl.d.Nds.SozM i.d.F. vom 18.04.1996 Nds.MBL. S .835) weise ich nachrichtlich noch auf Folgendes hin:</p> <p>Die für den Bebauungsplan verwendete Unterlage ist nur für Entwurfszwecke geeignet, sie entspricht nicht den Anforderungen des o.g. Erlasses. Mit Antrag vom 12.06.2018 wurde eine aktuelle Planunterlage mit vollständigem Gebäudebestand beantragt, die Ihnen nach Anfertigung übermittelt wird. Für das weitere Verfahren sollte nur diese Planunterlage verwendet werden damit die spätere Bescheinigung der vermessungs- und katastertechnischen Richtigkeit auch erteilt werden kann.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet. Sobald die Planunterlage vorliegt wird sie verwendet werden.</p>	

4 Ostfriesische Landschaft		12.08.2019
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.</p> <p>Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Bau- denkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden.</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135), S14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließung beachtet.</p>	

5 Deutsche Telekom Technik GmbH		14.08.2019
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p>		

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.	
Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto: Planauskunft.Nordatelekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	

10 Landkreis Leer		14.08.2019
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
Die Gemeinde Hesel plant für zentral im Ortskern gelegene Bereiche eine planungsrechtliche Neuordnung (z. B. durch Begrenzung der Wohneinheiten, Beschränkung der Gebäudelängen), um die gewachsenen und ortstypischen städtebaulichen Siedlungs-/ Nutzungsstrukturen zu erhalten. Überplant werden die Geltungsbereiche der bislang rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 33 „Hesel-West“ (einschl. der 3 Änderungen), Nr. 42 „Hesel-Rüschchen“ (einschl. der 1. Änderung), in Teilbereichen außerdem der Bebauungsplan Nr. 48 sowie die Bebauungspläne HE 2 und HE 9.		
Gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch hat die Gemeinde bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu der o. a. Bauleitplanung nehme ich daher - ohne dem von ihnen vorzunehmenden Abwägungsprozess vorzugreifen - für die einzelnen von mir zu vertretenden Fachbereiche wie folgt Stellung:		
<u>Aus naturschutzfachlicher Sicht</u> weise ich darauf hin, dass das Plangebiet HE 12 „Hesel-West-Wischen“ bereits vollständig durch eine verbindliche Bauleitplanung beordnet ist. Die in Rede stehenden Änderungen im Rahmen der Aufstellung des HE 12 lassen bislang keine Auswirkungen auf die bisherigen Festsetzungen zur Eingriffsregelung erkennen. Sie erzeugen auch keine Konflikte mit artenschutzrechtlichen Belangen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	

<p>Die sich im Plangebiet befindlichen großen Laubbäume werden derzeit vom Katasteramt eingemessen.</p> <p>Anschließend werden sie in Absprache mit meinem Amt für Planung und Naturschutz im Bebauungsplan entsprechend als zu erhalten festgesetzt. Die bereits im bisherigen Bebauungsplan gem. § 29 BNatSchG i.V.m. § 22 NAGBNatSchG geschützten Wallhecken werden übernommen und derzeit gleichfalls vom Katasteramt eingemessen.</p> <p>Der Pflanzliste für Einfriedungen wird zugestimmt und der Hinweis auf den Schnittzeitpunkt für Gehölze wird begrüßt.</p> <p>Es bestehen somit aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken gegen die o. a. Planung.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und es findet eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde statt.</p>
<p><u>Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde</u> nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>A) Baudenkmalpflegerische Belange</p> <p>Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden denkmalpflegerische Belange nicht berührt. Die im Plangebiet vorhandenen Baudenkmale sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.</p> <p>Nach § 10 (1) Nr. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bedürfen die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Ferner dürfen nach § 8 NDSchG in der Umgebung eines Baudenkmals keine Anlagen errichtet werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Die denkmalrechtliche Beurteilung einzelner Gebäude oder baulicher Anlagen erfolgt im Bauantrags- oder denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren. Die gestalterischen Anforderungen bezüglich des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes können in diesem Fall auch enger als die örtlichen Bauvorschriften gefasst sein.</p> <p>Aus baudenkmalpflegerischer Sicht bestehen somit keine Bedenken.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Bauplanung beachtet.</p>
<p>B) Bodendenkmalpflegerische Belange</p> <p>Der Archäologische Dienst der Ostfriesischen Landschaft ist in diesem Verfahren zu beteiligen. Die daraus ergehende Stellungnahme des Archäologischen Dienstes der Ostfriesischen Landschaft ist bezüglich der bodendenkmalpflegerischen Belange zu beachten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

<p><u>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht</u> nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Gemeinden haben bei der Bauleitplanung in Orientierung an dem immissionsschutzrechtlichen Schutz- und Vorsorgegedanken (§ 5 BImSchG) dafür Sorge zu tragen, dass keine B-Pläne erlassen werden, deren Verwirklichung zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG führt.</p> <p>Der Geltungsbereich des B-Plans HE 12 „Hesel-West-Rüschchen“ liegt in unmittelbarer Nähe zur Kreisstraße K 3 (Stikelkamper Straße). Aufgrund der Emissionen, die durch die Nutzung dieser Straße entstehen, können in der umliegenden Bebauung Beeinträchtigungen hervorgerufen werden, die potentiell dazu geeignet sind, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu stören.</p> <p>Die planerische Ausweisung von Wohnbebauung auf stark mit Verkehrslärm vorbelasteten Flächen bedarf der besonderen Sorgfalt. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollten im Geltungsbereich des B-Plans die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Ergibt eine gutachterliche Bewertung der Schallemissionen eine Überschreitung der Orientierungswerte, ist zu beachten, dass je höher die Überschreitung ist, desto gewichtiger müssen die für die Planung sprechenden städtebaulichen Belange für die Ausweisung der störanfälligen Nutzung in diesem Bereich sein.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
<p>Für den Geltungsbereich des B-Plans HE 12 hat eine gutachterliche Bewertung ergeben, dass es im Nahbereich der Stikelkamperstraße zu Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete kommt. Da die Überschreitungen lediglich auf einem schmalen Streifen entlang der Stikelkamperstraße auftreten, sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht noch genügend Bereiche vorhanden, in denen es zu keinen Beeinträchtigungen kommt. Die Überschreitung ist somit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als vertretbar anzusehen. Es sind allerdings dennoch in diesem Bereich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, so dass Schallschutzmaßnahmen notwendig werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

<p>Es sollen gemäß der vorgelegten Unterlagen passive Schallschutzmaßnahmen im B-Plan festgesetzt werden. Da aktive Schallschutzmaßnahmen passiven Maßnahmen vorzuziehen sind, ist die Begründung zum B-Plan um (weitere) Gründe zu ergänzen, warum aktive Schallschutzmaßnahmen in diesem Bereich nicht umgesetzt werden können bzw. nicht zum Ziel führen. Bei den ermittelten und festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen stellt sich die Frage, auf welcher Grundlage die Festsetzung im Hinblick auf den Schutz von Außenwohnbereichen (Festsetzung 11.3) in den B-Plan aufgenommen worden sind. In der vorgelegten Schallprognose wird nicht auf die Anforderungen an Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche eingegangen. Gleichwohl zeigen die Ergebnisse der Prognose, dass aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche erforderlich sind.</p> <p>In der Begründung zum B-Plan sowie in der vorgelegten Immissionsprognose fehlen Aussagen zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zur Nachtzeit. Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist bei Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) zur Nachtzeit selbst bei teilweise geöffneten Fenstern ein gesunder Nachtschlaf nicht mehr möglich. Die Anlagen zur Schallimmissionsprognose zeigen, dass dieser Wert zur Nachtzeit auch noch in Bereichen mit Lärmpegel II überschritten wird. Für diesen Bereich sind allerdings keine besonderen Vorkehrungen zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zur Nachtzeit vorgesehen. Die Planung ist im Hinblick auf diesen Aspekt noch zu ergänzen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Begründung wird zur Thematik des Erfordernisses von Schallschutzmaßnahmen ergänzt.</p> <p>Die Schallprognose wird um den Aspekt der Außenwohnbereiche ergänzt.</p> <p>Die Planung wird um diesen Aspekt ergänzt.</p>
<p>Da sich im Geltungsbereich selber und im Umfeld zum B-Plan landwirtschaftliche Betriebe befinden, ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auch nachzuweisen, dass es durch Geruchsimmissionen nicht zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommt. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden, wenn die Immissionswerte der Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL) an den jeweiligen Immissionsorten nicht überschritten wird. Das bereits beauftragte Gutachten ist im weiteren Verlauf des Verfahrens noch zur Prüfung vorzulegen.</p>	<p>Zwischenzeitlich wurde ein Geruchsgutachten erstellt. Das Gebiet ist durch Geruchsimmissionen teilweise vorbelastet. Die entsprechenden Immissionsgrenzwerte werden weitgehend eingehalten. Da die landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft bewirtschaftet werden, gehören die von dort ausgehenden zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungen zum Wohnen, zum gemischten und zum dörflichen Wohnen im ländlichen Raum.</p>
<p>Weiterhin gebe ich folgende Hinweise zu der vorgelegten Planung:</p> <p>In Tabelle 1 der Immissionsprognose wird fälschlicherweise für Mischgebiete zur Nachtzeit ein Orientierungswert von 45 dB(A) angenommen. Für Straßenverkehrslärm liegt der Orientierungswert für Mischgebiete gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 bei 50 dB(A).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Angabe in der Schallprognose wird hier korrigiert.</p>

<p>In den textlichen Festsetzungen 11.2 und 11.3 wird Lärmpegelbereich IV erwähnt, obwohl dieser im Geltungsbereich nicht erreicht wird. Weitere, aus immissionsschutzrechtlicher Sicht relevante Vorhaben sind mir derzeit nicht bekannt.</p>	<p>Die textliche Festsetzung wird hier korrigiert.</p>
<p><u>Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht</u> bestehen gegen die Planungen keine Bedenken.</p>	
<p><u>Aus Sicht des Straßen- und Tiefbauamtes</u> nehme ich wie folgt Stellung:</p>	
<p>Das Plangebiet liegt an der Kreisstraße 3 im Abschnitt 30 von Station 6,750 bis 7,140 innerhalb einer straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt vorwiegend über die Kreisstraße 3 (Stikelkamper Straße).</p>	
<p>Folgendes ist zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Sichtfreihaltung gemäß RAST 06 in den Einmündungsbereichen zur Kreisstraßen 3 sind dauerhaft zu garantieren. • Gemäß § 24 (1) des Niedersächsischen Straßengesetzes sind bei der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 33 und Nr. 42 Bauabstandsregelungen festgelegt worden. Nach meinen Unterlagen betragen die Bauabstände vom Fahrbahnrand der Kreisstraße im Bebauungsplan Nr. 33 20,0 m und im Bebauungsplan Nr. 42: 17,0 m (1. Änderung). Diese Abstandsfestsetzungen sind im Lageplan sichtbar darzustellen. • Der Straßenbaulastträger der Kreisstraßen ist von jeglicher Forderung, die aus der o. g. Bauleitplanung entstehen kann, freizustellen. Dies gilt insbesondere für die Verkehrslärmbelästigung. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Weiterhin gebe ich folgenden Hinweis:</p> <p>Bei der Immissionsprognose wurden geschätzte Verkehrszahlen angenommen. Am 31. Januar 2019 fand auf der Kreisstraße seitens des Landkreises eine Verkehrszählung statt. Diese Zählung ergab einen DTV-Wert von 3347 KFZ/24h. Der LKW-Anteil beträgt dabei 10%.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, Die Schallprognose wird entsprechend angepasst.</p>

<p><u>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht</u> wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes HE 12 werden rechtsgültige Bebauungspläne zusammengefasst. Das Plangebiet ist größtenteils bebaut und die wasserwirtschaftlichen Belange sind bereits in den einzelnen Bebauungsplänen geregelt worden. Da sich durch die Planung keine weitere zusätzliche Versiegelung ergibt, bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu der Aufstellung des Bebauungsplanes HE 12 keine Bedenken.</p> <p>Für neu zu erschließende Freiflächen, die wasserwirtschaftlich bislang nicht geregelt sind, ist meinem Amt für Wasserwirtschaft ein Oberflächenentwässerungskonzept zur Abstimmung/Genehmigung einzureichen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, es wird ein entsprechendes Oberflächenentwässerungskonzept mit der dem Amt für Wasserwirtschaft abgestimmt.</p>
<p><u>Aus Sicht der Raumordnung</u> nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Nach §1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Vor diesem Hintergrund ist eine Auseinandersetzung mit den Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP 2017) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Leer (RROP 2006) vorzunehmen. Inwiefern dieses erfolgt ist, lässt sich der Begründung bisher nicht entnehmen. Dieses sollte ergänzt werden.</p>	<p>Die Begründung wird um den Aspekt des Landesraumordnungsprogramms ergänzt.</p>
<p>Es handelt sich um eine Überplanung eines bereits vorhandenen baulichen Bestandes im Bereich des zentralörtlichen Siedlungsbereiches der Samtgemeinde Hesel, neue Fläche wird hierdurch nicht in Anspruch genommen. Die Ermöglichung einer baulichen Verdichtung entlang der Kirchstraße im Umfeld des Lebensmittelmarktes steht im Einklang mit dem Ziel der Raumordnung, die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren (RROP 2006 Kapitel D 1.5 Ziffer 01). Zudem wird so die Innenentwicklung der Gemeinde gestärkt (Grundsatz nach § 2 Abs. 2 Nr. 6 Satz 3 ROG). Gegen die vorgelegte Bauleitplanung der Gemeinde Hesel bestehen aus Sicht der Raumordnung keine Bedenken.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Aus planungsrechtlicher Sicht</u> bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Vor dem Hintergrund der Überplanung eines verdichteten Ortskerns sind die widerstreitenden Belange der flächensparenden Nachverdichtung (Vorrang der Innenentwicklung) und Wohnraumversorgung auf der einen Seite mit den Belangen des ruhigen Wohnens und der Erholung auf der anderen Seite zu ermitteln, bewerten und abzuwägen.</p>	<p>Die Begründung wird um diesen Aspekt entsprechend ergänzt.</p>

<p>Darüber hinaus ist auf Folgendes hinzuweisen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Die unter der TF Nr. 1 zu den WA-Gebieten gefassten Ausschlüsse von allgemein zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen führen zur Unzulässigkeit dieser Festsetzung. WA-Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Ein Totalausschluss der wohngebietsnahen Nutzungen ist bei Festsetzung eines WA jedoch unzulässig, da der Charakter des Baugebietstyps hierdurch verändert wird. Zur allgemeinen Zweckbestimmung eines WA-Gebietes gehört, dass die für das Wohnen wichtigen Versorgungsfunktionen in ihrem Kern erhalten bleiben (BVerwG, Urteil vom 07.09.2017, 4 C 8.16).2. In der Planzeichnung ist der Bereich nördlich des Rüschchenweges mit der Nutzungsschablone WA 1 bezeichnet während in der Begründung (Punkt 5.1.1) auf einen Bereich an der Kirchstraße eingegangen wird. Die Angaben zu den Nutzungsziffern bitte ich hier insbesondere zu überprüfen, da sich Unstimmigkeiten zwischen Planzeichnung und Begründung ergeben.3. Für das WA 2 ist die abweichende Bauweise festgesetzt. In der Begründung (S. 11, Punkt 5.1.2) wird die widersprüchliche Aussage getroffen, dass „höchstens ein Vollgeschoss bei offener Bauweise“ zulässig sei. Dies bitte ich anzupassen.4. Gegenstand dieser Bauleitplanung ist unter anderem die Festsetzung von maximal zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden wobei hier eine Kombination mit einer Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen beabsichtigt ist. Zunächst weise ich darauf hin, dass die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße in der Planzeichnung (angegliedert an die Nutzungsschablone) zu ergänzen ist. Bisher ist lediglich die maximal zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden bezogen auf eine gewisse Grundstücksgröße festgesetzt. Auch in der Planzeichenerklärung sind nach Ergänzung die Angaben zur festgesetzten Mindestgrundstücksgröße aufzunehmen. Außerdem bitte ich die TF W. 6 zu überarbeiten. Der Festsetzungswortlaut deckt sich nicht mit den in der Planzeichnung vorzufindenden Inhalten. Die betreffenden Gebietsbezeichnungen und m² Angaben müssen geprüft werden.	<p>Der Hinweis wird beachtet, die TF wird angepasst.</p> <p>Die Begründung wird in diesem Punkt korrigiert, die Planzeichnung weist die richtigen Nutzungsziffern aus.</p> <p>Die Begründung wird in diesem Punkt angepasst.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

<p>In der TF Nr. 5 werden Aussagen zu der maximal zulässigen Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden getroffen. Hier bitte ich zu prüfen, ob alle betroffenen Gebietsbezeichnungen aufgenommen wurden. Bisher bezieht sich die TF nur auf das WA 2. Darüber hinaus ergeben sich aus der Planzeichnung jedoch auch weitere Gebiete, die diesen Regelungsinhalt erhalten sollen.</p> <p>Der TF Nr. 5.1 sollte die allgemeine Regelung, dass je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind vorangestellt werden, bevor im zweiten Satz darauf eingegangen wird, dass, wenn Einzel oder Doppelhäuser aus zwei oder mehr aneinanderggebauten Wohngebäuden bestehen, dann jeweils maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind. Es stellt sich hier die Frage, ob dies tatsächlich dem Regelungswillen entspricht, oder ob im Fall aneinander gebauter Wohngebäude nicht lediglich eine Wohneinheit je Wohngebäude zulässig sein soll.</p>	<p>Die textliche Festsetzung wird angepasst.</p>
<p>5. Unter Punkt 5.1.3 der Begründung ist die Aussage „Es ist je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig“ zu streichen, da diese Regelung so nicht festgesetzt werden kann (Die Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl von Wohneinheiten je Doppelhaushälfte ist mangels Rechtsgrundlage nicht möglich, da eine „Doppelhaushälfte“ lediglich die grenzständige Errichtung von Gebäuden bezeichnet, die Zahl der Wohnungen jedoch nur bezogen auf Gebäude festgesetzt werden darf.) Der Verweis auf ein WA 4 ist hier außerdem zu prüfen, da sich eine solche Festsetzung nicht in der Planzeichnung wiederfindet.</p> <p>6. Die Begrenzung der Grundfläche für Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (TF Nr. 7) sollte um einen Bezug (z.B. bezogen auf das jeweilige Baugrundstück) ergänzt werden.</p>	<p>Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Die textliche Festsetzung wird entsprechend ergänzt.</p>

<p>7. In der TF Nr. 8 bitte ich den Begriff „Carports durch „überdachte Stellplätze“ zu konkretisieren.</p> <p>8. Zu der TF Nr. 9 rege ich an, ein Pflanzschema zu ergänzen, um den Begriff „vollflächig“ hinreichend bestimmt zu fassen.</p> <p>9. In der TF Nr. 11.1 bitte ich darum die „straßenzugewandten Seiten“ eindeutiger im Hinblick auf die immissionsschutzrechtlich relevanten Straßen für das jeweilige Gebäude zu konkretisieren.</p> <p>10. Zu der TF Nr. 2.2 bitte ich die Rechtsgrundlage dieser Festsetzung sowie den Bezug, worauf die 25% zu ermitteln sind, anzugeben („Der gewerbliche Anteil muss dabei mindestens 25% der Geschossfläche betragen“).</p> <p>11. Unter Punkt 5.3 der Begründung bitte ich nähere Ausführungen zu den im MD geltenden Nutzungskennziffern zu treffen, da auch für die in Bezug genommenen WA-Gebiete entlang der Kirchstraße unterschiedliche Festsetzungen getroffen werden.</p>	<p>Die textliche Festsetzung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen werden beachtet.</p> <p>Die textliche Festsetzung wird angepasst.</p> <p>Die Begründung wird zu den Dorfgebiete MD ergänzt.</p>
<p>12. Entgegen den Aussagen unter Punkt 5.6 der Begründung ist die Schulbushaltestelle in der Planzeichnung nicht als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt worden.</p> <p>13. Damit dieser Planung eine Überplanung von Bestandsgebäuden erfolgt und keine direkte Bautätigkeit in Aussicht steht, bitte ich zu prüfen, ob der Punkt 7.6.4 „Bauphase“ hier entbehrlich ist.</p> <p>14. Unter Punkt 10.4 der Begründung bitte ich ausführlicher darzulegen, welche rechtskräftigen Bebauungspläne mit dieser Planung eine komplette Überlagerung und welche eine Teilüberlagerung erfahren. Es muss deutlich werden, welche Pläne bzw. welche Teilbereiche von Bebauungsplänen mit Inkrafttreten dieser Planung außer Kraft treten. Dies betrifft auch den Hinweis Nr. 4 auf der Planurkunde. Über die Aufhebung der durch diese Planung überlagerten Bebauungspläne ist gesondert zu beschließen.</p> <p>15. Die TF Nr. 3.2 sollte wie folgt ergänzt werden angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, über die das Baugrundstück erschlossen ist, „gemessen in der Fahrbahnmitte“ ergänzt werden.</p>	<p>Die Schulbushaltestelle in der Planzeichnung wurde als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Bushaltestelle B festgesetzt worden.</p> <p>Der Punkt „Bauphase“ im Umweltbericht wird gestrichen.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Aufhebung der überlagerten Bebauungspläne bzw. deren Teilbereiche wird in den Gremien der Gemeinde gesondert beschlossen.</p> <p>Die TF 3.2 wird entsprechend ergänzt.</p>

<p>16. Hausgruppen wären je nach Planungswillen ggf. durch entsprechende Festsetzungen auszuschließen. In der jetzigen Form der Festsetzung wären Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig, lediglich die Länge der einzelnen „Gebäudescheibe“ wäre durch die Festsetzung zur abweichenden Bauweise begrenzt.</p> <p>17. Die festgesetzten Wallhecken und deren Schutzstreifen sollten in der Planzeichnung um Bemaßungen ergänzt werden.</p> <p>18. In der Planzeichenerklärung fehlen die Zeichen für die Zweckbestimmungen der Gemeinbedarfsfläche „Kinderbetreuungseinrichtung“ und „Sportanlagen“ sowie das Zeichen „Wasserfläche“ für einen Graben.</p> <p>19. Die in der Planzeichenerklärung enthaltenen Zeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“, „Stellfläche für Abfallbehälter“ sowie „Bäume erhalten“ finden sich nicht in der Planzeichnung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Reihenhäuser werden ausgeschlossen.</p> <p>Die Wallhecken werden gemäß Einmessung mit Schutzstreifen in die Planzeichnung übernommen.</p> <p>Die Planzeichen sind in der Entwurfsfassung nachgetragen worden.</p> <p>In der Entwurfsfassung der Planzeichnung wurden die zwischenzeitlich eingemessenen Bäume sowie auch die Stellflächen für Behälter festgesetzt.</p>
<p>20. Zu den ÖBV rege ich an, die Farbangaben durch Ergänzung von RAL-Farbtönen (zu denen jedoch lediglich eine Entsprechung gefordert werden kann) zu ergänzen, da ansonsten auch z.B. Rottöne zulässig wären, die wohlmöglich nicht dem Regelungswillen entsprechen (Feuerwehrrot). Die Notwendigkeit der Festlegung von Materialien und Farbigkeit auch von Gebäudewänden bitte ich zu prüfen.</p> <p>21. In der Verfahrensleiste bitte ich ein Feld für die Ausfertigung der Planurkunde vorzusehen.</p>	<p>Die örtlichen Bauvorschriften werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
<p>Ich bitte Sie, die Hinweise und Anregungen im weiteren Planverfahren zu beachten.</p>	

7 Vodafone GmbH		15.08.2019
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 16.07.2019.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Weiterführende Dokumente: <u>Kabelschutzanweisung Vodafone</u> <u>Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland</u> <u>Zeichenerklärung Vodafone</u> <u>Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland</u></p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p>	

8 LGLN - Hannover		15.08.2019
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>	
<p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

<p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 20 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p>	
<p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: http://www.IgIn.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-I63427.html</p>	<p>Weite Teil des Plangebietes bzw. des Ortskerns sind überplant, für diese Bereiche ist keine weitere Auswertung erforderlich. Für die Freifläche an der Friedewaldstraße wird die Durchführung einer Luftbildauswertung beantragt werden.</p>

Bürgern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1 Klaas Müller, Rispenweg 5, Hesel	13.08.2019
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung der Bebauungspläne „Rüschchen“ und Hesel-West“ gebe ich folgende Hinweise, Anmerkungen, Berichtigungen und Änderungswünsche. Grundlage ist die Begründung mit Umweltbericht (Punkt ???) und der Vorentwurf des B-Plan HE 12 Hesel-West-Rüschchen.</p>	
<p><u>Zu Punkt 1.1</u> Unter Punkt 1.1 Anlass und Ziel der Planung wird als Ziel der Planung die Verhinderung einer verdichteten massiven Bebauung genannt. Diese Begründung ist nicht stichhaltig, denn im Plangebiet Rüschchen aus dem Jahre 1983 existieren keine unbebauten Grundstücke und keine bebauten Grundstücke, die preiswert durch Investoren erworben werden können um diese nach Abriss neu zu bebauen. Das Plangebiet „Hesel-West“ aus den sechziger Jahren mag anders zu beurteilen sein. Hieraus ergibt sich für mich die Schlussfolgerung, dass eine Neuaufstellung und Zusammenfassung zu einem Plangebiet nicht erforderlich ist. Es fehlt in der Begründung außerdem der Grund, warum beide Gebiete zusammengefasst werden. Bereits in der Ratssitzung am 20.8.2018 habe ich nachgefragt, warum denn eine Neuaufstellung des B-Plans erforderlich ist. Eine Festsetzung der First- und Traufhöhen mittels einer Änderung des B-Plans würde doch das Ziel, massive Bauten zu verhindern, erreichen. Antwort: die gültige Baunutzungsverordnung für das Plangebiet Rüschchen würde dies nicht zulassen. Nach meinen Recherchen gilt für das Plangebiet Rüschchen die Baunutzungsverordnung von 1977. In § 16 ist geregelt, dass die Höhe baulicher Anlagen sehr wohl geregelt werden kann. Eine Ergänzung des bestehenden Bebauungsplans wäre also möglich gewesen und alle Folgewirkungen für die Eigentümer im Plangebiet Rüschchen wären vermieden worden. Da der Rat der Gemeinde Hesel letztendlich entscheidet, sollte dies noch einmal grundsätzlich beraten werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es handelt sich um eine Vorsorgeplanung, da es aktuell immer wieder Bauvorfrage bzw. Bauanträge mit dem Ziel einer verdichteten Bebauung im Ortskern von Hesel gestellt werden. In diesem Zusammenhang wird das Plangebiet Rüschchen in einen künftigen Gesamtplan miteinbezogen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bereich Rüschchen wird als Teil der Gesamtkonzeption einbezogen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Zu Punkt 2.2.2 Bebauungsplan Nr. 42 Hesel-Rüschchen"</u> Im Bereich B-Plan Rüschchen -alt- gibt es keine Mischgebiete, wie im 2. Absatz vermerkt.</p>	<p>Die Begründung wird korrigiert.</p>

<p><u>Zu Punkt 4 Bestandsaufnahme und Defizite</u> Als Maßnahme wird vorgeschlagen, Baufelder streifig auf Bestandsbautiefen reduzieren.</p> <p>Worauf bezieht sich dies? Im B-Plan ist in WA 1 (Rüschchen) im nördlichen Bereich die alte Baugrenze von 3m zur Grenze jetzt auf 5m zur Grenze eingezeichnet mit der Folge, dass alle Bauten in den nicht bebaubaren Bereich hineinragen. Wer dort in Zukunft etwas verändern will, dem wird jede Genehmigung verweigert.</p> <p>Dies muss korrigiert werden.</p>	<p>Die Ausführungen zur Begründung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die überbaubaren Bereiche werden so dargestellt, dass die Hauptgebäude (Bestand) innerhalb dieser Flächen liegen.</p>
<p><u>Zu Punkt 4.1 .1 Verkehrslärm</u> Es wird nur Stellung genommen zum Verkehrslärm an der Stikelkamper Straße.</p> <p>Der Verkehrslärm über den Rüschchenweg zur Grundschule, zum Sportplatz, zur KITA und zum Bauhof wird in der Begründung zum B-Plan völlig ausgeblendet. Ebenso der Verkehrslärm an der Kirchstraße.</p> <p>Hierzu verweise ich auf meine Eingabe zum B-Plan KITA und bitte darum meine dortigen Vorschläge nochmals zu beraten und zu entscheiden. Wenn schon Schallgutachten erstellt werden, dann doch bitte auch für diese Straßen.</p>	<p>Es wird nur der Verkehrslärm der Hauptverkehrsstraßen auf das Plangebiet betrachtet und z.T. passive Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt.</p> <p>Der sonstige Lärm (Verkehr, Sport, ...) ist Bestandteil des üblichen Umgebungslärms, die Gemeinde Hesel geht davon aus, dass die gesetzlichen Grenzwerte jeweils eingehalten werden.</p> <p>Die Ausführungen zum Bebauungsplan KITA werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Zu Punkt 4.2 Wallhecken/Bäume</u> Der erste Absatz ist ein Widerspruch in sich. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt zu einem Zeitpunkt wo die Wallhecken offensichtlich noch nicht eingemessen sind. Außerdem wird hier kundgetan, dass die Wallhecken anschließend von der UNB im B-Plan festgesetzt werden (ohne die Eigentümer einzubinden?).</p> <p>In Punkt 7.5 der Begründung heißt es, die vorhandenen Wallhecken werden im Zuge des Verfahrens eingemessen und die bisherige Festsetzung der Wallhecken wird gegebenenfalls angepasst. Was bedeutet diese Formulierung? Gilt nun was in Punkt 4.2 steht oder in Punkt 7.5.</p>	<p>Der Wallhecken- und Baumbestand wurde zwischenzeitlich eingemessen und in der Planzeichnung entsprechend übernommen bzw. festgesetzt. Entsprechend dieser Tatsache wird die Begründung und der Umweltbericht angepasst.</p>

<p>Wie sollen sich denn die Eigentümer im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung Stellung nehmen wenn keinerlei konkrete Angaben vorhanden sind.</p> <p>Allerdings habe ich in der Planzeichnung folgendes festgestellt:</p> <p>Laut Punkt 4.2 Absatz 2 wurden die bestehenden Wallhecken aus den bestehenden Bauplanen linienhaft übernommen.</p> <p>Hier ist dem Planer offensichtlich ein Fehler unterlaufen. Im Gebiet WA 1 (Rüschchen) ist an der westlichen Grenze des Baugebietes (Straße Zum Klärwerk bzw. Bääkschloot) eine nahezu vier Meter breite Wallhecke eingezeichnet und zwar entlang der <u>Baugrenze</u>.</p> <p><u>Eine Wallhecke war und ist an dieser Stelle nicht vorhanden.</u></p> <p>Die Wallhecke verläuft direkt an den Grundstücksgrenzen entlang am Bääkschloot aber nicht in einer Breite von nahezu vier Metern.</p> <p>Hier muss die Planzeichnung korrigiert werden.</p> <p>Außerdem wird im 8-Plan unter Punkt 10 der textlichen Festsetzungen ein Wallheckenschutzstreifen erwähnt und wie er zu behandeln ist. Im gesamten B-Plan ist kein Wallheckenschutzstreifen vorhanden.</p> <p>Wenn kein Wallheckenschutzstreifen vorhanden ist, ist dieser Hinweis nicht erforderlich.</p>	<p>Es wird in der Entwurfsfassung der Planzeichnung der komplette Wallheckenbestand übernommen. Damit sind evtl. Unklarheiten zur Thematik beseitigt. Die aktuelle Lage der Wallhecken kann somit der Planzeichnung entnommen werden.</p> <p>Der Wallheckenschutzstreifen wird wegen der unterschiedlichen Bestandssituation nur textlich festgesetzt. Grundsätzlich sind alle Wallhecken gesetzlich geschützt.</p>
<p></p>	<p></p>
<p><u>Zu Punkt 5.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1</u></p> <p>Dieser gesamte Absatz passt nicht zu WA 1. WA 1 grenzt an die Stikelkamper Straße. Hier muss korrigiert werden.</p>	<p>Die Begründung wird ist hier korrekt.</p>
<p><u>Zu Punkt 5.7 Grünflächen und Punkt 7 Umweltbericht</u> Siehe zunächst hierzu die Ausführungen zu Punkt 4.2.</p> <p>Hier heißt es weiter, dass nach Vorliegen der TOPO-Aufnahmen (Vermessungsergebnisse??) Wallheckenbestände in die Planzeichnung übernommen werden.</p> <p>Um im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung Stellung nehmen zu können müssen diese Topo-Aufnahmen vorher vorliegen.</p>	<p>Es wird in der Entwurfsfassung der Planzeichnung der komplette Wallheckenbestand übernommen. Damit sind evtl. Unklarheiten zur Thematik beseitigt. Die aktuelle Lage der Wallhecken kann somit der Planzeichnung entnommen werden. Den Bürgern ist die Situation vor Ort bzw. an Ihren Grundstücke bekannt, auch deshalb ist eine Bürgerbeteiligung mit den Vorentwurfsunterlagen möglich und auch sinnvoll. Zudem kann jeder Bürger sich noch im Zuge der öffentlichen Auslegung zu den überarbeiteten Entwurfsunterlagen äußern.</p>
<p><u>Zu 6 bis 6.3 Örtliche Bauvorschriften und Einfriedungen gem. §. 84 NBau0 und Position I bis 4 in der Planzeichnung</u></p>	<p></p>

<p>Zunächst einige grundsätzliche Aussagen hierzu. Die Gemeinden können durch örtliche Bauvorschriften die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen bestimmen. Ferner kann sie Dachform- und Dachneigung festsetzen sowie Farben und Art von sichtbaren Bauteilen bestimmen. So, allerdings sehr gekürzt, steht es im § 84 NBauO. Die Betonung liegt auf kann. Es obliegt also ausschließlich dem Gemeinderat hierüber zu befinden. Üblicherweise wird ein Bebauungsplan für eine „Grüne Wiese“ aufgestellt. Hier kann jeder Bauplatzkäufer zunächst nachlesen, welche örtlichen Bauvorschriften er einhalten muss und sich dann entscheiden, ob er einen Bauplatz kauft. Im vorliegenden Fall sollen örtliche Bauvorschriften für ein komplett ausgebautes Plangebiet erlassen werden. Die alten Bebauungspläne sind ca. 35 und ca. 60 Jahre alt und enthielten keine örtlichen Festsetzungen. Die jetzt formulierten örtlichen Bauvorschriften gelten also für einen seit Jahrzehnten bestehenden Baubestand und werden den Eigentümern „übergestülpt“. Zwar gilt Bestandsschutz (siehe Punkt 7.5 der Begründung) aber zukünftig hat jede gewünschte Veränderung nach der neuen Satzungsregelung zu erfolgen. Im Einzelnen halte ich folgende Bestimmungen für nicht sachgerecht:</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich hinsichtlich Gebäude nur auf die Dächer (Form, Neigung und Farben). Die örtlichen Bauvorschriften zur Einfriedungen sind durchaus aktuell und können von allen Eigentümer ggf. beachtet und ohne Probleme umgesetzt werden.</p>
<p><u>Zu 6.2 in der Begründung und Punkt 2 im B-plan</u> Glasierte Dachziegel sind nicht zulässig! Ich vermute, dass Hintergrund dieses Verbotes die Blendwirkung ist. Es gibt aber auch hochglänzende engobierte Dachziegel, die dann wiederum erlaubt wären, weil sie nicht glasiert sind. Hier sollte der Begriff „Hochglänzende Dachziegel“ anstatt glasierte Dachziegel verwendet werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Begriff „glasiert“ ist ausreichend bestimmt.</p>
<p><u>Zu 6.3 in der Begründung und Punkt 3 im B-plan</u> In WA 1 und WA 2 werden im B-Plan unter Punkt 3 Vorschriften für Einfriedungen festgesetzt. Für den Bereich WA, WA 3, MD 1, MD 2 und Mi sind im B-Plan keine Festsetzungen vorhanden. In der Begründung unter 6.3 gelten die Ausführungen aber für das gesamte Plangebiet. Was ist nun richtig? Warum werden in WA 1 und 2 Einfriedungen festgesetzt und in den anderen Bereichen nicht? Hier sollte klarstellend korrigiert werden. Auch alle Flächen für den Gemeinbedarf (Schule, Kirche usw.) haben völlig freie Hand, ihre Flächen einzufrieden wie sie es wünschen. Ist das so richtig? Übrigens ein weiterer Grund, die Bebauungspläne nicht zusammenzulegen. Diese öffentlichen Flächen zerschneiden das Plangebiet in zwei Teile.</p>	<p>Nach bisherigem Diskussionsstand sollen die Einfriedungen für die WA 1 und 2-Gebiet gelten, da sie im Bereich der wichtigen Ortsstraßen liegen.</p> <p>Gemeinbedarfsflächen sind wegen der Größe und Art der Nutzung hinsichtlich von Einfriedungen anders strukturiert und zu beurteilen.</p>

<p><u>Einfriedungen</u></p> <p>Die Vorschriften bezüglich Einfriedungen sind viel zu restriktiv. Da es sich um ein voll bebautes Plangebiet handelt und derzeit kaum ein Grundstück diese Vorgaben erfüllt ist eine offenerere Vorschrift erforderlich.</p> <p>Wer eine lebende Schnitthecke errichten will, dem wird die Auswahl aus einer Pflanzenliste ermöglicht. Der heutige Bestand besteht in den wenigsten Fällen aus Pflanzen dieser Liste. In der Begründung steht vermerkt (Punkt 1.1) dass eine umfassende Bestandaufnahme erfolgte.</p> <p>Dies bezweifele ich, denn dann hätte man auch Pflanzen aus dem Bestand mit aufnehmen können. Die am häufigsten vorkommende Einfriedung mit Thuja wird nicht einmal erwähnt.</p> <p>Die Pflanzenliste sollte erweitert werden um die derzeitigen Bestände.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Holzlatenzaun</u></p> <p>Wer als Einfriedung keine Schnitthecke möchte, der hat nur die Möglichkeit einen <u>senkrechten Holzlatenzaun</u> zu errichten. Folgende Fragen sind jetzt zu beantworten:</p> <p>Ist mit dem Begriff senkrecht das Verbot gemeint, ja keinen Zaun waagrecht hinzulegen? Oder ist mit senkrecht gemeint, dass die Holzlatten in einem Zaunfeld senkrecht anzubringen sind?</p> <p>Dann ist bereits das Aufstellen eines Jägerzaunes, bekanntlich aus Holz, verboten, denn die einzelnen Holzstäbe verlaufen ja nicht senkrecht. Und ein Zaunfeld mit waagerechter Verbretterung ist dann ebenfalls verboten. Erfreulich ist, dass nicht die Holzart vorgeschrieben wird. Aber darf man das Holz farblich anstreichen?</p> <p>Viel schlimmer ist allerdings, dass mit dieser Vorschrift sämtliche anderen Materialien wie z.B. Zaunfelder aus Kunststoff/WPC, Gabionen usw. verboten werden. Ein Blick in einen Baustoffmarkt/Gartenmarkt genügt um zu erfassen wie restriktiv diese Regelung ist. Wie kann man derart die Gestaltungsfreiheit der Eigentümer beschränken.</p> <p>Diese Regelungen gelten für alle Grenzen eines Grundstückes also nicht nur zur Straße hin sondern auch für nachbarschaftliche Grenzen. Nachbarn, die eine gemeinsame Grenze nach ihrem Geschmack gestalten wollen, dürfen auch nur einen senkrechten Holzlatenzaun errichten. In Diskussionen mit anderen Eigentümern ist bereits von einer Holzlatenzaunsiedlung die Rede.</p>	<p>Die Aussage senkrechter Holzlatenzaun ist eindeutig, aus gestalterischen Gesichtspunkten sind senkrechte Holzlatten zu verwenden.</p>

<p>Warum bei Errichtung von Metallzäunen Sichtschutzstreifen aus Kunststoffstreifen explizit verboten werden, ist mir rätselhaft.</p> <p>Eine neue Vorschrift ist die Regelung, dass entlang von Straßen die Einfriedung maximal 0,80 m betragen darf. Bisher waren aus Gründen der Verkehrssicherheit Sichtdreiecke bei Einmündungen festgesetzt. Hier werden sich die Grundstückseigentümer freuen, die in Zukunft auf dem "Präsentierteller" sitzen.</p>	<p>Aus gestalterischen Gesichtspunkten sind lebende Schmitthecke, senkrechte Holzlattenzäune oder Maschendraht-/Gitterstabmattenzäune zulässig.</p>
<p>Wer seine Terrassenanlage wegen der Lage seines Grundstückes strassenseitig anlegen musste, darf jetzt seinen Sichtschutz erst mit 5 m Abstand zur Straßenkante aufstellen. Wieso muss die bisherige Regelung, Sichtdreiecke festzusetzen, geändert werden?</p> <p>Meinen Ausführungen ist hoffentlich zu entnehmen, dass zukünftig bei jeder Neueinfriedung bei diesen Vorschriften nur Probleme auftreten werden, mit denen dann die Gemeindeverwaltung sich zu beschäftigen hat.</p>	<p>Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Bereiche zulässig.</p>
<p>Denn in Punkt 6.5 der Begründung wird ausgesagt, dass Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden können. Zuständig ist die Gemeinde Hesel und damit der Verwaltungsausschuss. Ich bin davon überzeugt, dass diese viel zu restriktiven Regelungen dazu führen, dass die Ausnahme zur Regel wird. Dann werden in Zukunft die Eigentümer von der Meinung des VA abhängig sein.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Hier mein pragmatischer Vorschlag ist:</p> <p>In Hesel-West und Rüschchen sind alle Bauplätze bebaut, sämtliche Gärten angelegt und alle Einfriedungen aufgestellt. Bisher gab es in beiden Baugebieten keine örtlichen Bauvorschriften und das immerhin seit ca. 60 bzw. 35 Jahren. Es gibt keine Notwendigkeit solche Regelungen jetzt einzuführen. Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBau0 sind freiwillig bzw. handelt es sich um eine Kannbestimmung.</p> <p>Da diese Festsetzungen im Bauausschuss verbindlich von den Ratsmitgliedern beschlossen wurden, hat der Planer diese wortwörtlich aus dem Protokoll der Sitzung übernommen. Der Beschluss wurde zwar im Zusammenhang mit einem anderen B-Plan beschlossen, mir wurde aber versichert, dass diese Regelung für alle neu aufzustellenden B-Pläne gilt.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, die Gemeinde Hesel bleibt bei der Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften.</p>
<p><u>Eine Bestandsaufnahme vor Ort durch den Planverfasser hat deshalb nicht stattgefunden. Örtliche Gegebenheiten wurden nicht berücksichtigt. Ein sehr fragwürdiges verfahren!</u></p>	<p>Die wenigen örtlichen Bauvorschriften (Dächer und Einfriedungen) bilden einen gestalterischen allgemeinen Rahmen, der unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes umzusetzen ist.</p>
<p>Ich hoffe sehr, dass die Ratsmitglieder diese Festsetzungen nochmals beraten, Andern oder meinem Vorschlag zustimmen.</p> <p>Der Unmut unter den Eigentümern über diese neuen Regelungen ist erheblich.</p>	

<p><u>Zu 7.5 in der Begründung</u></p> <p>Bei kritischen Fragen in öffentlichen Sitzungen des Gemeinderates Hesel und des Bauausschusses wurde ich bisher immer wieder auf den Bestandsschutz hingewiesen. Es müsse ja kein Eigentümer die neuen Festsetzungen umsetzen, denn erst wenn z. B. eine Einfriedung komplett erneuert wird, gelten die neuen Regelungen.</p> <p>Dem ist natürlich so, und geht auch aus dem Punkt 7.5 der Begründung erster Absatz hervor. Nur wer trägt die Beweislast, wenn in einigen Jahren ein Teil z.B. einer Hecke ersetzt wird oder ein Zaun teilweise erneuert wird.</p> <p>Müssen wir als Eigentümer vor Inkrafttreten der neuen Satzungsvorschriften eine Beweissicherung durchführen, damit in einigen Jahren nicht behauptet wird, es handelt sich nicht um einen geschützten Altbestand oder wird die Beweissicherung durch den Verursacher dieser Problematik (Gemeinde Hesel) durchgeführt.</p> <p>Die Antwort auf diese Frage, die ich in der letzten Ratssitzung gestellt habe, ist man mir schuldig geblieben bzw. wurde ich gebeten diese Frage in meiner Stellungnahme zu wiederholen.</p> <p>Schlusswort.</p> <p>Meinen Ausführungen ist zu entnehmen, dass die Neuaufstellung von B-Plänen in bereits voll ausgebauten Gebieten unzählige Fragen aufwerfen. Ich bitte den Planverfasser, die Verwaltung der Gemeinde Hesel und vor allen Dingen den Gemeinderat Hesel diese meine Anregungen sachlich zu würdigen und hoffe auf für alle zufriedenstellende Entscheidungen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Bestand geht aus den Baugenehmigungen hervor, ansonsten können Probleme und offene Fragen mit dem Bauamt erörtert und einvernehmlich abgestimmt werden.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Üblicherweise wird ein Abwägungsvorschlag für den Rat erarbeitet. Hier könnte auch meine letzte Frage (Beweissicherung) beantwortet werden. Ich darf darum bitten, mir eine Kopie dieser Abwägung zukommen zu lassen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

<p>2 Johann Terbeek, Binsengeweg 5, Hesel 14.08.2019</p>	
<p>Stellungnahme</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Nachstehend teile ich Ihnen meine Anregungen und Bedenken zu den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des o. a. Bebauungsplanes Nr. 12 mit:</p> <p>In der Bekanntmachung wurde das falsche Baugebiet dargestellt. Dies könnte m. E. zur Aufhebung der öffentlichen Auslegung führen.</p> <p>Warum wurde die GFZ für WA 1 nicht festgesetzt bzw. nicht aus dem Bebauungsplan Nr. 42 übernommen ?</p>	<p>Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen steht noch bevor und sie wird sachgerecht und rechtlich korrekt bekanntgemacht werden.</p> <p>Im WA 1 – Gebiet an der Kirchstraße soll wegen der zentralen Lage eine Verdichtung zugelassen werden, daher wird hier eine GFZ von 1,2 festgesetzt.</p>

<p><u>Textliche Festsetzungen</u></p> <p>3. Höhe der baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA gemäß § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO</p> <p>3.1 Die Höhen der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden dürfen das Maß von 0,60 m nicht überschreiten.</p> <p>3.2 Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß zwischen der Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen über die das Baugrundstück erschlossen ist (unterer Bezugspunkt) und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (oberer Bezugspunkt). Es gilt das Maß in der jeweiligen Fassadenmitte.</p> <p><u>Zu 3.1:</u> Gilt der Bezugspunkt von 3.2 auch für 3.1? Da die OK-Erdgeschossfußboden von „außen“ nicht sichtbar ist, sollte aus gestalterischen Gründen eine ähnliche Festsetzung wie unter „C“ im Bebauungsplan Nr. 42 „Flächen“ aufgenommen werden z. B. OK-Traufpunkt über den in Ziffer 3 genannten Bezugspunkt.</p>	<p>Der Bezugspunkt von 3.2 gilt auch für 3.1. Die Festsetzung ist insgesamt ausreichend konkret.</p>
<p>4. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO</p> <p>In den allgemeinen Wohngebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, aber nur Gebäudelängen bis 18 m zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.</p> <p><u>Zu 4.</u> Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll die offene Bauweise im Bebauungsplan Nr. 42 nunmehr in eine abweichende Bauweise geändert werden.</p> <p>Die abweichende Bauweise kommt dann in Betracht, wenn offene oder geschlossene Bauweise nicht zutreffen. Die abweichende Bauweise ist jedoch - z. B. durch textliche Festsetzungen- eindeutig zu bestimmen.</p> <p>Im Bebauungsplan 12 wurde nur die abweichende Bauweise festgesetzt, ohne diese durch Text oder Zeichnung inhaltlich genau zu bestimmen. U. a. aus Gründen des Nachbarschutzes ist jedoch das Maß der abweichenden Bauweise bzw. inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss, z. B. durch textliche Festsetzungen oder Baugrenzen und Baulinien festzusetzen. Die Festsetzung zu Ziffer 4 ist m. E. somit nicht hinreichend bestimmt.</p>	<p>Die abweichende Bauweise ist durch die TF Nr. 4 „Abweichende Bauweise“ bestimmt, sowie durch die jeweiligen Nutzungsschablonen und die Planlegende.</p>

<p>9. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gern. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB</p> <p>Die gekennzeichneten Pflanzflächen sind vollflächig mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es sind folgende Arten zu verwenden Stieleiche (<i>Quercus robur</i>), <i>Fagus sylvatica</i> (Rotbuche), Hängebirke (<i>Betula pendula</i>). Es sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Hochstamm mit Ballen, 2x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm.</p> <p><u>Zu 9:</u> In Ziffer 9 der textlichen Festsetzungen und der Planzeichenerklärung werden Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zwar als zu erhalten gekennzeichnet, eine Ersatzpflanzung im Falle einer Beseitigung wurde nicht festgesetzt, sodass ein Ersatz offenbar nicht erforderlich ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die textliche Festsetzung wird ergänzt.</p>
<p>10. Wallheckenschutzstreifen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB</p> <p>Der Wallheckenschutzstreifen ist durch höchstens zweimalige Mahd pro Jahr gehölzfrei zu halten. Jegliche Bodenversiegelung und -verdichtung hat zu unterbleiben. Die Ablagerung organischer Abfälle ist unzulässig.</p> <p>Veränderungen der Bodenoberfläche (Abgrabungen/Aufschüttungen), mit Ausnahme der Instandhaltung vorhandener Gräben, sind unzulässig.</p> <p><u>Zu 10:</u> Wie breit ist der Wallheckenschutzstreifen?</p>	<p>Im Plan HE 12 ist kein Wallheckenschutzstreifen festgesetzt. Von den Bestandswallhecken sind Abstände mit Nebenanlagen und Versiegelungen einzuhalten.</p>
<p>11. Passiver Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</p> <p>11.1 Für die gekennzeichneten Bauflächen wird passiver Schallschutz festgesetzt. In den jeweiligen Bereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßenachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnräumen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches der DIN 4109 genügen.</p> <p>Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes bei der Ermittlung des Lärmpegelbereiches in Abweichung zum Bebauungsplan angerechnet werden. Seitens der Baugenehmigungsbehörde kann hierzu eine Ausnahme erteilt werden.</p>	

<p><u>Zu 11.1</u> Ab welcher Größenordnung der Änderung von Gebäuden sind zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen erforderlich? Betrifft dies nur die Bereiche der Änderungen oder sind auch die in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten und in der Örtlichkeit vorh. Außenwohnbereiche abzuschirmen?</p>	<p>Bei Neubauten oder wesentlichen baulichen Änderungen sind die Anforderungen an den baulichen Schallschutz einzuhalten. Dies betrifft im vorliegenden Plan lediglich eine Baureihe entlang der Sticklekamper Straße.</p>
<p><u>Örtliche Bauvorschriften</u> 2. Dacheindeckung Für die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen, sind rote, rot-orangene bis kastanienbraune Farbtöne und anthrazit zulässig. Es sind Tonziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Ebenfalls zulässig sind in die Dachflächen integrierte oder aufgesetzte Anlagen für Solarenergie. Auf den geneigten Dächern sind glasierte Dachziegel oder Dacheindeckungen mit ungewellter Oberfläche nicht zulässig. <u>Zu 2:</u> Was bedeutet glasierte Dachziegel oder Dacheindeckungen mit ungewellter Oberfläche. Sind im Umkehrschluss glasierte Dachziegel mit gewellter Oberfläche zulässig? Hinsichtlich einer Blendwirkung sollten m. E. glasierte Dachziegel generell ausgeschlossen werden.</p>	<p>Der Bauvorschrift ist zu entnehmen, dass glasierte Dachziegel wie auch ungewellte Dachziegel nicht zulässig sind. Glasierte Dachziegel sind ausgeschlossen.</p>
<p>3. Einfriedungen In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und 2) sind Einfriedigungen nur als lebende Schnitthecke (s. nachfolgende Pflanzenliste), senkrechter Holzlattenzaun oder als Maschendraht-/Gitterstab-mattenzäune zulässig. Maschendraht-/Gitterstab-mattenzäune sind entlang aller Grundstücksgrenzen nur mit mindestens gleichhoher, dahinter oder davor gepflanzter lebender Hecke zulässig. <u>Zu 3.:</u> Offenbar sind Maschendraht und Gitterstabmattenzäune aus gestalterischen Gründen nicht erwünscht, sind aber gleichwohl vor bzw. hinter lebenden Hecken sichtbar bzw. zulässig. Im Falle einer entfernten Hecke wurde keine Ersatzpflanzung einer entsprechend hohen lebenden Hecke (z. B. 2,00 m) gefordert. Somit könnte diese Festsetzung m. E. im v.g. Fall nicht gefordert bzw. durchgesetzt werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

3 Eilert Stöter, Rispenweg 1, Hesel		16.08.2019
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
Zum o.g. Bebauungsplan möchte ich mich als betroffener Anlieger auch äußern. Grundsätzlich befürworte ich das Vorhaben eine verdichtete massive Bebauung von Wohngebieten zu verhindern. Bei der Planung sind m. E. aber Fehler aufgetreten, die es erforderlich machen hier korrigierend einzugreifen.		
Um nicht alle Punkte wie z. B. die falschen Linien der Wallhecke am Bääkschloot, die unzureichende Liste der schon vorhandenen Heckenpflanzen, die Einschränkung von senkrechten Holzlattenzäunen als Einfriedigung usw. aufzuführen, schließe ich mich den Ausführungen meines Nachbarn Herrn Klaas Mailer an. Herr Mailer hat mir eine Kopie seiner Eingabe zukommen lassen und mir erlaubt diese zu verwenden. Als Nachweis habe ich ebenfalls eine Kopie dieser Eingabe in der Anlage beigelegt.	Es wird in der Entwurfsfassung der Planzeichnung der komplette Wallheckenbestand übernommen. Damit sind evtl. Unklarheiten zur Thematik beseitigt. Die aktuelle Lage der Wallhecken kann somit der Planzeichnung entnommen werden.	
Ich bitte die Entscheidungsträger diesen Vorschlag zu beraten und entsprechend den Vorschlägen der Anlieger diesen Bebauungsplan grundlegend zu ändern oder gar nicht erst zu beschließen. Ich denke, dass wir so einen Plan nicht brauchen.		

4 Werner Meyer, Rispenweg 6, Hesel		16.08.2019
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>1. Baugrenze: Die Baugrenze im Bauleitplan Nr. 42 Hesel-Rüschchen ist an der Nordseite mit 3,00 m Abstand vom Bebauungsplan angesetzt worden. Im neuen Bebauungsplan HE 12 ist diese Baugrenze auf einen Abstand von 5,00 m erhöht worden. Somit stehen genehmigungspflichtige Bauten im neuen Bebauungsplan über die neue Baugrenze: Rispenweg 6 und 7. Famweg 5, Binsenweg 5 und 8.</p> <p>Wenn an diesen Gebäuden in Zukunft Veränderungen zu Energieeinsparung oder Schallschutz an den Außenwänden in dem Bereich über die neue Baugrenze vorgenommen werden sollen, ist dies wohl nicht mehr genehmigungsfähig.</p> <p>Es sollte daher die Baugrenze auf den alten Wert von 3,00 m Abstand erhalten bleiben.</p>	Die Baugrenze hält einen Abstand von 3 m ein. Durch die nunmehr vorliegende Wallheckeneinmessungen kann es in einzelnen Abschnitte größere Abstände geben.	

<p>2. Örtliche Bauvorschriften-Einfriedungen: Die Örtlichen Bauvorschriften der Einfriedungen sollten erweitert werden damit in Zukunft auch den Zeiten entsprechende Zaungestaltung möglich ist. Holzzäune sind nicht immer Umweltfreundlich (pestizidhaltige Anstriche, Tropenholz usw) Bei den kleinen Grundstücken sind öfters schmale Zäune erforderlich und das sollte nicht nur mit senkrechten Holzlatten ausgeführt werden dürfen. Gestaltungsmöglichkeiten wie bisher nach 30 bis 45 Jahren in den verschiedenen alten Baugebieten sollten weitestgehend erhalten bleiben, damit kein Einheitsgebiet entsteht.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Bauvorschrift bildet einen allgemeinen Rahmen zur Gestaltung der Einfriedungen. Die Befürchtung einer zu großen Vereinheitlichung wird nicht geteilt.</p>
<p>3. Wallhecken Zum Teil sind Wallhecken im Plan falsch eingezeichnet. Rüschainsiedlung am Bäakschlot und zwischen Möntkeweg und Schulgelände.</p> <p>4. In der Planzeichnung angegebenen Wohngebiete WA 1 für die Rüschainsiedlung und WA im Bereich Kirchestraße - Möntkeweg weichen von dem textlichen Vorentwurf HE 12 ab . (Punkt 5.1 und 5.1.1)</p>	<p>Es wird in der Entwurfsfassung der Planzeichnung der komplette Wallheckenbestand übernommen. Damit sind evtl. Unklarheiten zur Thematik beseitigt. Die aktuelle Lage der Wallhecken kann somit der Planzeichnung entnommen werden.</p> <p>Die Begründung wird angepasst.</p>

5 Hans Jürgen Leiner, Rispenweg 2, Hesel		18.08.2019
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Bei der Durchsicht des Bebauungsplanes HE12 „Hesel-West-Rüschchen“ sind mir einige Punkte aufgefallen, die noch verbessert werden sollten:</p> <p>6.3 Einfriedigungen.</p> <p>Als zukünftige Einfriedigung sind u.a. lebende Schnitthecken vorgesehen. Von den 6 in der Pflanzenliste aufgeführten Heckenpflanzen gibt es derzeit nur sehr wenige Hecken in diesem Gebiet.</p> <p>Des Weiteren sollen die Einfriedigungen eine max. Höhe von 0,8 m haben. Diese Höhe ist nach meiner Meinung aus gartenbaulicher Sicht nur sehr schwer einzuhalten. Die derzeitigen Hecken und Einfriedigung sind auf jeden Fall alle höher. Im Normalfall hat die Hecke auch die Funktion eines Sichtschutzes. Dabei sehe ich eine Höhe von 160 - 180 cm als sinnvoll an. Dies gilt vor allem bei Eckgrundstücken, da auf diesen Grundstücken ansonsten nur sehr wenig Privatsphäre möglich wäre.</p> <p>Die Einfriedigungen zwischen zwei Grundstücken dürfen nach dem vorliegen Plan bis zu einer Tiefe von 5 m die Höhe von 80 cm nicht überschreiten.</p> <p>Auch diese Forderung scheint mir nicht richtig zu sein. Ich denke eine Begrenzung auf eine Tiefe von max. 2 m wäre ausreichend.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die bisherige Höhe soll beibehalten bleiben.</p> <p>Die 5 m Tiefe bezieht sich nur auf Eckgrundstücke, Geh- und Radwege sowie Grundstückseinfahrten.</p>	
<p>Ergebnis: 1. Die Pflanzenliste sollte um die typischen vorhandenen Pflanzen erweitert werden. 2. Die max. Höhe der Einfriedigungen sollte bei 180 cm liegen.</p> <p>5.1.1: Der Text in diesem Absatz ist falsch. Das Wohngebiet WA 1 liegt laut Plan nicht an der Kirchstraße.</p>	<p>Das Wohngebiet WA 1 liegt an der Kirchstraße..</p>	
<p>Planzeichnung des Bebauungsplanes:</p> <p>In der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes gibt es mehrere Fehler.</p> <p>U.a. ist die Lage einiger Wallhecken nicht richtig eingezeichnet. Durch eine ungenaue Übernahme der Vorgaben aus dem alten, bisher gültigen Bebauungsplan kommt es jetzt dazu, dass einige Gebäude plötzlich nicht mehr innerhalb des Bauteppichs liegen.</p> <p>Auch diese Fehler müssen vor dem Inkrafttreten korrigiert werden.</p>	<p>Es wird in der Entwurfsfassung der Planzeichnung der komplette Wallheckenbestand übernommen. Damit sind evtl. Unklarheiten zur Thematik beseitigt. Die aktuelle Lage der Wallhecken kann somit der Planzeichnung entnommen werden.</p> <p>Die Planzeichnung wurde zwischenzeitlich angepasst, alle Hauptgebäude liegen innerhalb eines überbaubaren Bereiches.</p>	